

ה.מ. 219/98



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

תאריך: 3.11.99

בתי המשפט

בפני סגן נשיא בית המשפט המחוזי כב' השופט מ. טלגם

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

המבקשים: 1. עמי הופמן

2. בועז הופמן

3. יוסף הופמן

4. רמי הופמן

5. עליזה הכט

6. דניאל הופמן

ע"י ב"כ עו"ד אריה קמר

- נ ג ד -

המשיבות: 1. הוועדה לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

2. עיריית תל-אביב-יפו

שניהם ע"י הלשכה המשפטית, עיריית תל-אביב

פסק - דין

העובדות

1) הורים מנוחים של המבקשים השונים, האחים משה, זלמן וצבי הופמן ז"ל היו בעליה במשותף של חלקה 4 בגוש 6635 בתל-אביב (ביחד עם אחרים). שטחה הרשום של החלקה היה 23,486 מ"ר וחלקיהם ביחד היו 5382336/7603464 חלקים שייצגו שטח אקווולנטי של 16,625 מ"ר (להלן המקרקעין).

2) ביום 29.6.72 פורסמה ב"רשומות" הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, וחוק התכנון והבניה. התשכ"ה - 1965 על הפקעת מקרקעין מחלקות שונות בגושים 6635, 6648 ביניהם המקרקעין נשיא טובענה זו.

ה.מ. 219/98



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

תאריך: 3.11.99

בתי המשפט

סמוך לאחר פירסום ההודעה ב"רשומות" תפסה העירייה את החזקה בחלקה. וכיום 10.7.92 נרשמה החלקה בפיוניקסי המקרקעין בבעלותה. על הקטע הצפוני של החלקה נבנה בית ההלויות העירוני ובחלקה הדרומי הוקמו מגרשי הספורט של קבוצת "מכבי תל-אביב", בתווך נסללו שדרות רוקת. במועד הקובע להפקעה היוו המקרקעין חלק מאיזור בלתי מפותח, פנוי מכל מחזיק אחר.

3) בהמלצת פתיחה 2946/98 הגיעו הצדדים להסדר בדבר תשלום סכום הפיצוי של ההפקעה שאינו שנוי במחלוקת. ההסדר קבל תוקף של החלטה ביום 24.3.98. בישיבות בית המשפט מיום 24.5.98 ומיום 2.6.98 הוסכם על צמצום המחלוקת לשלושה עניינים בלבד, חרף העובדה שלטענת המבקשים שולם עד אז רק חלק מן הסכום שהוסכם על תשלומו. ואלה העניינים שנותרו כפלוגתאות:

(א) שיעור הפיצויים המגיעים לבעלים;

(ב) נענה שהתיקין לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, כפי שתוקן

בשנת 1995 לעניין הצמדת הפיצויים. הוא פרי טעות או פרי חריגה מתכלית החוק –

יגל בית המשפט לתקנו;

(ג) האם המשא-ומתן שנערך בין הצדדים הבשיל לכלל הסכם מחייב.

4) בתאריך 30.5.99 ניתן פסק-דין חלקי, והסוגיה היחידה שנותרה להכרעה היא שווי המקרקעין המופקעים.

בנושא זה הוגשו הערכות שונות שנערכו ע"י שמאים מטעם ב"כ הצדדים: השמאי המאירי מטעם המשיבות (שויקראו להלן הוועדה או העירייה) שהעריך את שוויים ב- 30 ל"י/למ"ר בשנת 1998, והשמאי בן ארי מטעם המבקשים שהעריכם ב- 90-180 ל"י למ"ר. כבר אמרתי בפסק הדין החלקי שאין ספק בליבי שהשמאים פעלו לפי מיטב ידיעתם והכשרתם בהערכת הנכס נשוא הסכסוך, ועדיין המסקנות הסופיות אליהן הגיעו שונות בתכלית השינוי. אשר על כן ראיתי לנכון לבקש עזרתו של שמאי בלתי תלוי שיבחן את פשר הפער הקיצוני בין שתי ההערכות, ולצורך העניין מונה ע"י ביהמ"ש השמאי מר זאב כהן. חוות הדעת של השמאי זאב כהן הוגשה לביהמ"ש ב- 10.8.99, וב- 14.9.99 ניתנה לצדדים אפשרות לחקור את מר זאב כהן, ולאחר מכן להגיש סיכומים נוספים המתייחסים לנשוא המחלוקת הנ"ל.

5) טענות הצדדים

הדיון יהמקד בטיועוני הצדדים לעניין חוות דעתו של השמאי זאב כהן.

א. טענות המבקשים

המבקשים טוענים שהשמאי זאב כהן אמר בחקירתו, ביום ה- 14.9.99, דברים שמערערים את בסיס חוות דעתו:

(1) השמאי כהן מונה בחוות דעתו את העסקאות הרלוונטיות לביסוס שומתו. ובמעגל הראשון הוא מונה שתי עסקאות שנלקחו מחוות דעתו של השמאי כהנוב, שומה שנערכה לפי הזמנת העירייה.

ה.מ. 219/98



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

תאריך: 3.11.99

בתי המשפט

(2) חוות הדעת של השמאי כהנוב ושל השמאי אליהו פן נערכו שתיהן לפי הזמנת העירייה ובעניין זה טוענים המבקשים שלית מאן דפליג, כי רשות שצריכה לשלם פיצויי הפקעה תרצה לקבל שומה הנוקבת בסכומים המינימליים של הפיצויים המגיעים לבעלי המקרקעין; ודברים דומים לאלה אמר השמאי כהן בעדותו בביהמ"ש. לחיזוק דבריהם מביאים המבקשים מדבריו של הנשיא זוסמן בר"ע 212/76 מ"י נ' וינגרטן (לא פירסם): "... העיון בפסקי דין בהם נישמו פיצויים בשל הפקעה ילמדך, כי מועטים העניינים בהם אימצו לעצמם בתי המשפט שומות של השמאי הממשלתי כמות שהיא: על הרב נקבע סכום הפיצויים בשיעור גבוה מהערכתו של השמאי, אם כי לא כהערכתו של השמאי מצד התובעת, שהיא לעתים מופרזת כלפי מעלה... מומחה שהובא על ידי בעל דין נוטה בדרך הטבע לטובת שולחו, והשמאי הממשלתי אינו יוצא מכלל זה..."

(3) טיעון נוסף מתייחס לשמאות של מר כהנוב: השמאי כהן הסתמך ב'מעגל הראשון' על עיסקה שכוצעה בחלקה 81 בגוש הגדון, שאת נתונה שאב מחוות דעתו של השמאי כהנוב. השמאי כהן הוסיף בחוות דעתו הערה לפיה "השמאי כהנוב הסתייג מעסקה זו משום שכוצעה בין קרובים", ולפיכך הוריד השמאי כהן מסכום העסקה האמורה 10%. לטענת המבקשים לא היה כל היגיון להפחית משווי העיסקה, אלא צריך היה להוסיף עליו, ואכן, לטענתם, בחקירתו הנגדית חזר בו השמאי כהן מההפחתה הזו משווי העיסקה, ואף הסכים, כי בשל היות העיסקה עיסקה בין קרובים, יש דווקא להוסיף במקום לגרוע. בעניין זה מביאים המבקשים מספרו של פרופ' אהרון נמדר, דיני מיסים (מיסוי מקרקעין) בסעיף 505 בעמ' 91-92: 'יחסים מיוחדים הפוגמים במחיר החוזה':

"... אם מערכת היחסים בין המוכר לקונה היא כזו הנראית כלפי חוץ כיחסים מיוחדים, לא יתקבל מחיר החוזה כשוויה של העסקה, אלא אם יוכיח הנישום שלא ניתן לקבל מחיר גבוה יותר תמורת הנכס בשוק החופשי".

לאור זאת, טוענים המבקשים כי יש לתקן את נתוני העיסקה בחלקה 81 שהובאו בחוות דעתו של השמאי כהן, באופן שבמקום שסכום העיסקה המוצהר של 60 ל"י למ"ר, שהוקטן ע"י השמאי כהן ל- 54 ל"י למ"ר, יש להוסיף לסכום המוצהר של 60 ל"י למ"ר תוספת של 30% ולהעמידו על 78 ל"י למ"ר. במקביל לכך, יש לטענתם להוסיף גם על סכום העיסקה בחלקה 30, שהועמד ע"י השמאי כהן על 44.7 ל"י למ"ר, שכן נראה שגם בעיסקה זו הפחיתו הצדדים מהסכום שהוצהר, כדי לחסוך במיסוי. אם תוסף לעיסקה זו תוספת של 30% יעמוד הסכום על 58.1 ל"י למ"ר.

את ההוכחה לכך שהסכום הנקוב בחוזה בין הצדדים איננו הסכום האמיתי מוצאים המבקשים בתמורה המוצהרת לגבי חלקה 81 בסכום של 60 ל"י למ"ר ובפסק דין אסתאי, שהסכום שנפסק בו מגיע בהתאמה ל- 64.4 ל"י למ"ר במועד הרלוונטי.

(4) המבקשים טוענים שאין להסתמך על פסק דין מלכיר, שהוא אחד מפסקי הדין עליהם מסתמך השמאי כהן ב'מעגל השלישי', אשר קבע לקרקע דומה פיצוי בסך 20 ל"י למ"ר, מהנימוקים הבאים:

ה.מ. 219/98



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

תאריך: 3.11.99

בתי המשפט

01 (א) ההעתק המצולם של פסק הדין מלכיוור אינו פסק דין מקורי שניתן על ידי בית המשפט או העתק מאושר.
 02 שמאי המסתמך על פרטי עסקאות צריך להוכיח את אמיתותן בראיות (ת.א. חיפה) 82/74 חסידוב ואח' נגד
 03 הוועדה המקומית לתכנון ובנין חיפה). לטענת המבקשים בענייננו הוגש רק עותק בלתי חתום ובלתי מאושר של
 04 מסמך הנחזה להיות פסק-דין מפי כב' השופט מני משנת 1972, ולא נתקיימה לגביו אף אחת מהחלופות
 05 הקבועות בפקודת הראיות, המכשירות את הגשתו כראייה.

06 (ב) מבחינה עניינית פסק הדין מלכיוור אינו סביר. גם השמאי כהן העיד בחקירתו הנגדית שפסק הדין מעלה
 07 מספר תמיהות, כגון קביעת השופט שמחירה של קרקע שאין עליה קופצים אינו משתנה עם מחירי השוק; לכן,
 08 טוענים המבקשים, יש להתעלם מפסק דין מלכיוור.

ב. טענות הוועדה המקומית

09 הוועדה מתנגדת לטענות מחוות דעת השמאי מטעם בית המשפט, מר זאב כהן, שהינו מבכירי השמאים במדינת
 10 ישראל. וטוענת כי חוות הדעת שהגיש הינה מעמיקה ומאוזנת ונסמכת על מספר רב של עסקאות ועל מספר
 11 מעגלי הסתמכות.

12 (1) לעניין מעגל ההסתמכות הראשון טוענת הוועדה שהשמאי כהן הסתמך על עסקאות שנערכו בסמוך למועד
 ההפקעה הקרובות לשטח נשוא התובענה כדי כמה עשרות מטרים.
 13 (2) המשיבות אינן מתייחסות לטענה שהערכות שני השמאים מוטות כלפי מטה כיון שנעשו בהזמנתן. נראה לי
 14 שהיה מקום להתייחס לכך, בייחוד לאור העובדה שהשמאי כהן מתייחס לכך בעדותו ואומר:
 15 "העסקאות של השמאי כהנוב בחוות הדעת אינן עסקאות שבדקתי בעצמי. אלה נתונים שנמסרו לי ע"י השמאי
 16 והתייחסתי לשימות אלה... נכון שחוות הדעת נעשתה עבור עיריית תל-אביב. כאשר עירייה עושה שמאות הוא
 17 (השמאי) לוקח ערכים על הצד הנמוך. כך היא מעדיפה לשלם מחיר נמוך יותר מכפי שמופיע בחוות הדעת".
 18 (3) אשר לטענה שאחת העסקאות נערכה בין קרובים ויש בכך לפגוע באמינותה ולכן לקבוע שיעור עסקה
 19 הגבוה ב- 30%, משיבה הוועדה כי השמאי כהן לא חזר בו מחוות דעתו בעדותו. בחקירתו ביום ה- 14.9.99
 20 אמר השמאי כהן כי "כתיבת סכום נמוך מהאמיתי היא עניין נדיר. היא קורית אף בכיוון ההפוך... שמאי כהנוב
 21 הסתייג בטענה שהוא בין קרובים ולכן נתתי לה משקל נחות. הגעתי למסקנה שאפשר להוריד". המשיבות
 22 טוענות שבכך אינו חוזר בו כהן מחוות דעתו. אולם בהמשך אומר השמאי כהן: "אני מסכים כשהעסקה בין
 23 קרובים יעדיפו לרשום מחיר נמוך יותר... יכול להיות שהייתי נותן לה תוספת. אבל אין זו (העסקה) היחידה.
 24 כשמתיחסים כאל עסקה יחידה - אפשר להוסיף לה במקום לגרוע". טענת המשיבות לעניין זה היא כי
 25 בהתחשב בכך שלא היתה זו העסקה היחידה שעמדה בפניו, והיתה בפניו עסקה נוספת שלא היתה לו כל סיבה
 26 לחזור באמינותה ובחזר 42.55 ל"י למ"ר, הרי מסקנתו היתה דווקא שיש להפחית מערך העסקה ולקבוע
 27 ממוצע בין שתי העסקאות. לדעתם השמאי כהן אף הלך בחוות דעתו לקראת המבקשים ולא פסל את העסקה
 28 השניה. כפי שעשה השמאי כהנוב, בשל היותה עסקה בין קרובים, דבר שהיה מביא לשווי של 42.55 ל"י

ה.מ. 219/98



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

תאריך: 3.11.99

בתי המשפט

01 למ"ר במעגל הראשון (ולא כפי שמצא כהן - 49.35 ל"י למ"ר). לכן, טוענות המשיבות, נשמטה הקרקע תחת
02 טענת המבקשים להעלאת השווי ב- 30%.

03 לא נראה לי שיש בסיס כלשהו להעלאת ההערכה ב- 30% - אך נראה לי שכשם שגרע השמאי 10% מן
04 ההערכה - צריך להוסיף לה 10% ולהעמידה על 66 ל"י למ"ר

05 (4) כתשובה לטענת המבקשים שגם בעסקה בחלקה 30 הפחיתו הצדדים מהסכום האמיתי ולכן יש להוסיף גם
06 בגינה 30%, אף שלא נעשתה בין קרובים - טוענת העירייה כי אם נלך בדרך שמציעים המבקשים, יצא שכל
07 העסקאות המדווחות אינן מדויקות ואין לסמוך עליהן; ואולם המבקשות תימכות טענתן שהסכום שננקב בחוזה
08 איננו הסכום האמיתי בכך שהתמורה המוצהרת לגבי חלקה 81 הנ"ל הינה 60 ל"י למ"ר, ובכך שפסק דין
09 אסחאיק, שנפסק במועד הרלוונטי, פסק סכום של 64.4 ל"י למ"ר. תשובת המשיבות לעניין זה מסתמכת על
10 הערכתו של השמאי כהנוב, ולכן אינה רלוונטית. חיזוק לטענת המבקשים נמצא גם בדבריו של השמאי כהן
11 בעדותו: "העדפתי את פסק הדין של השופט רווה" (פסק דין אסחאיק הנ"ל). מכאן שיש להוסיף על השווי גם
12 בעסקה הראשונה, ונותרת רק השאלה כמה אחוזים נוסיף בגינה.

13 (5) לעניין הטענה כי אין להסתמך על פסק דין מלכיוור בשל אי אמינותו, טוענות המשיבות כי לפי עדותו של
14 כהן בביהמ"ש פסק הדין נמסר לו ע"י אחד השמאים שייצגו את הצדדים. נראית לי טענת המבקשים כי פסק
15 הדין נמסר על ידי זושמאי המאירי, מן הטעם האחד, שפסק זה אכן מיטיב עם המשיבות בעניננו, ומן הטעם
16 הנוסף, שעל גבי העותק המצולם המצורף לחוות דעתו של השמאי זאב כהן, רשום: "להחזיר לאהוד המאירי".
17 מכאן החלטתי שיש להתעלם ב'מעגל השלישי' (כחוות דעתו של זאב כהן) מפסק הדין מלכיוור.

(6) דיון

18 נראים לי טיעוני המבקשים מטיעוני המשיבים - אך לא כשעור דרישותיהם.
19 מינתי את השמאי כהן כדי שיסבר את אזני בדבר הפער שבין שתי השמאויות וקיבלתי ממנו הערכה שלישית,
20 הקרובה יותר להערכת העירייה. הערכתו זו אינה מפחיתה מהתמיהה בדבר אמינותן של הערכות מוטות של
21 שמאים. נמצא שהערכות שמאי העירייה אכן מוטות במידת מה לזכותה, אולם הערכת שמאי המבקשים, מר בן
22 ארי, לקתה בהתייחסות פסולה למחיריהן של דירות ושל מתחמי מגורים (שאינן, במקרה דנן, לעניין), ועל כן
23 אין תמה שהיא גבוהה פי חמש מהערכות שמאי העירייה ופי שלוש מהערכת השמאי כהן. אינני סבור, ככ"כ
24 המבקשים שחוות דעת השמאי כהן מוטית לטובת העירייה, אף שאני מקבל משהו מטענות המבקשים לגבי
25 המספר שנקב.

26 (א) אשר להסתמכותו של כהן על נתונים שזכרו בחוות הדעת של שמאי הצדדים - לא מצאתי בכך
27 כל פסול. השמאי כהן נתמנה ונתבקש לבדוק חוות דעת אלו ואין חמה שהתייחס לנתוניהן.

ה.מ. 219/98



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

תאריך: 3.11.99

בתי המשפט

(ב) אשר לעסקאות בין קרובים – אני מסכים שיש להתייחס אליהן בחשדנות ואם קיים חשד, המתבסס על פער בינן לבין עסקאות אחרות – רצוי להוסיף להן ולא לגרוע. מהצהרת הצדדים בסך 60 ל"י למ"ר הפחית השמאי 10% - ואני מסכים שניתן להוסיף 10% והמחיר יעמוד על 66 ל"י למ"ר.
(ג) לענין פסקו של כב' השופט מני בעניין מלכיר משנת 1972 אני מקבל את הסתייגותו של השמאי כהו, הפער בינו לבין האחרים הוא כה גדול שמוטב שלא להתחשב בו כלל.

(ד) המבקשים מבקשים מבית המשפט לפסוק בנוסף על הסכומים שייקבעו, הוצאות לתיווך, שכר טרחת עורך-דין ברכישת נכס חלופי ומס רכישה, בשיעור של 10% לפחות מסכומי הפיצוי.
אינני מוצא להענות למשאלות אלו. אינו דומה מי שגר בנכס שהופקע - למי שהוא בעלים של זכות במקרקעין שהופקעה; שמי שגר בנכס - חייב המפקיע לדאוג לו לדיוור תחלופי על כל ההוצאות הכרוכות בכך, שהרי לא מרצונו הוא עוקר מדידתו. לעומתו בעל קנין שהופקע מקבל את הפיצוי שהועיד לו המחוקק, ותו לא.
(ה) עוד מבקשים הם מביהמ"ש להמיר את הסכומים שייקבעו על ידיו כשווי המקרקעין המופקעים במועד הקובע לשומת הפיצויים (28.8.72) לדולרים לפי השער היציג של הדולר באותו יום (4.2 ל"י לדולר) ולהוסיף מאותו מידע ואילך ריבית שנתית של 11%.
בקשה זו אינה נראית לי. אמת נכון שקרקעות נסחרות בישראל בדולרים, אך אין זו הקביעה בחוקי הפיצויים. הפיצוי ייקבע על פי שווי המקרקעין בשומות – בש"ח בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כפי שנקבעו בחוק הנוגע בדבר.

(ו) טענה אחרת שטוענים המבקשים היא לענין סכום הפיצויים המינימלי, לפיה מעוגנת בכללי המשפט הציבורי זכות המבקשים לקבל פיצוי, שלא יפחת מהפיצוי שהמשיבות שילמו לבעלי קרקעות אחרות שהופקעו בסמוך.

המשיבות טוענות שאין להתייחס לבקשות אלה של המבקשים משום שאלה נושאים שהוספו כסיכומים הנוספים אשר יועזרו לשאלות שעלו מחוות הדעת של השמאי זאב כהן ותו לא.
אין מקום לטענה זו של המשיבות וצודקים המבקשים בתגובתם כי אלה אינם נושאים חדשים, מלבד נושא הריבית הדולרית, שנדונה בס"ק (ה) לעיל. לגופו של עניין: סכומים ששולמו בהסכמי פשרה (כ- 60-70 ל"י למ"ר) אינם אלא אינדיקציה לכימ"ש זה. גודל השטח עשוי לשנות, וחלקה קטנה התקועה "כעצם בגרון" עשויה לקבל בהסכמה פיצוי מוגדל.

(ז) בנוסף מבקשים המבקשים לחייב את המשיבות לשלם להם הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין ולהתחשב בכך שהמבקשים התחייבו לשלם לבא כיהם שכר טרחה בשיעור 20% בצירוף מע"מ מהסכומים ששולמו וישולמו.

הוצאות ושכר טרחה ייקבעו בהתאם לשיעור הזכייה והשכר ייפסק "לפום צערא" ולא לפי הסכמים שרירותיים.

ה.מ. 219/98



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

תאריך: 3.11.99

בתי המשפט

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

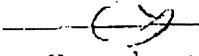
(7) התוצאה מכל המקובץ היא קביעה בסך – 60 ל"י למ"ר. קביעה זו מתבססת:

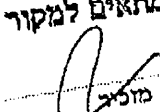
(א) - על שווי נכס של 55.35 ל"י למ"ר על פי השוואה למעגל הראשון' (מוצע בין 66 ל- 44.7 ל"י למ"ר).
 - על שווי של 48.78 ל"י למ"ר לפי המעגל השני של עסקאות סמוכות, כאשר מקדם הייעוד עומד על 40%.
 - ועל הלכת אסחאיק שניתנה ע"י כבוד השופט רווח – בסך 64.4 ל"י למ"ר, ללא הפחתה על פי פסק דין מלכוד.

נראה לי שקביעה של 60 ל"י למ"ר תואמת גם את ההשוואה עם סכומים שהוסכם עליהם לאחרונה, כפי שנטען בסעיף 6(ב) דלעיל, לסכום המאושר יווספו ריבית והפרשי הצמדה כדין על חלק הפיצויים שטרם נפרע מתום 60 יום לאחר פרסום ההודעה על הכוונה לתפוס את המקרקעין (29.6.72) ועד התשלום בפועל.

(ב) התוצאה כפולה ממה שהעיריה היתה מוכנה לפצות בו. אשר על כן מגיעים למבקשים הוצאות המשפט ושכר טרחת עורך-דין בסך בשקלים השווה ל- 10% מהפיצוי שטרם שילם עד היום. בצרוף מע"מ ובצרוף ריבית והפרשי הצמדה מיום מסירת פסק דין זה לידיהם ועד התשלום בפועל.

ניתן היום 2.11.99 בהעדר הצדדים וישלח אליהם בדואר רשום.


 מ. טלגם, ס"נ

בית המשפט המחוזי בתל-אביב
 אני מאשר
 שהעתק זה נכון ומתאים למקור

 מוכיח
 תאריך 4-11-99